

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Organa SPV srl**

contro: **Xxx Xxx Xxx Xxx**

N° Gen. Rep. **189/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in VARANO BORGHI
Via Manzoni 8C

Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: paolaparotti@gmail.com
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene A :** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:** foglio 3 , particella 2223 , sub 507**Bene B :** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Categoria:** deposito [C2]**Dati Catastali:** foglio 3 , particella 2223 , sub 530**Bene C :** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Categoria:** autorimessa [C6]**Dati Catastali:** foglio 3 , particella 2223 , sub 519**2. Possesso****Bene:** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Creditore Procedente:** Organa SPV srl**Creditori Iscritti:** nessuno**5. Comproprietari non esegutati****Bene:** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Comproprietari non esegutati :** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020**Continuità delle trascrizioni:** si

**Bene in Varano Borghi
Via Manzoni 8C**

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra di una palazzina residenziale a ridosso del centro del Comune di Varano Borghi.

IDENTIFICATIVO IMMOBILE

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020

Unità immobiliare posta al piano terra composta da soggiorno/cucina, due camere, disimpegno e bagno. L'unità è dotata di due balcone e giardino esclusivo.

Deposito [C/2] sito in via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020

Cantina pertinenziale al piano interrato.

Autorimessa [C6] sito in via Manzoni 8C - Varano Borghi (VA) - 21020

Box pertinenziale per due auto al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

- **Xxx Xxx Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/2 a favore di **Organa SPV srl**

nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento si legge che: "SI PRECISA CHE IL SIG. XXX XXX XXX XXX RISULTA DECEDUTO IN DATA [REDACTED]. E' PERTANTO RAPPRESENTATO DAL CURATORE DELL'EREDITA GIACENTE AVV. ELISA CORSI, NOMINATA IN DATA 29/04/2022 NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO RECANTE N. DI R.G 1380/2022, A CUI E' NOTIFICATO IL PIGNORAMENTO.

- **Xxx Xxx Xxx Xxx** titolare del diritto di proprietà per 1/2

Pignoramento: quota di 1/2 a favore di **Organa SPV srl**

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

XXX XXX Xxx Xxx (CF xxx) nata in xx (xx) il xxxxx Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX XXX XXX

CURATELA EREDITA' GIACENTE XXX XXX XXX XXX (CF [REDACTED])

Sede in VARESE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/2

Descrizione:

Comune di Varano Borghi (VA)

Abitazione di tipo civile: Fg. 3 Mapp. 2223 sub 51 - Cat A/2, - classe 5, consistenza vani 4.5 – sup. catastale totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq - rendita € 348.61

piano: T

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/11/2008 Pratica n. VA0357397 in atti dal 12/11/2008 DIV. E ULTIMAZIONE FABBR. URBANO (n. 37180.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2009 Pratica n. VA0352934 in atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53176.1/2009)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/2008, prot. n. VA0357397

Autorimessa: Fg. 3 Mapp. 2223 sub 519 - Cat C/6, - classe 8, consistenza 31 mq – sup. catastale 33 mq - rendita € 81.65 piano: S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/11/2008 Pratica n. VA0357397 in atti dal 12/11/2008 DIV. E ULTIMAZIONE FABBR. URBANO (n. 37180.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2009 Pratica n. VA0352934 in atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53176.1/2009)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/2008, prot. n. VA0357397

Magazzino: Fg. 3 Mapp. 2223 sub 530 - Cat C/2, - classe 6, consistenza 4 mq – sup. catastale 33 mq - rendita € 6.20, piano: S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 12/11/2008 Pratica n. VA0357397 in atti dal 12/11/2008 DIV. E ULTIMAZIONE FABBR. URBANO (n. 37180.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2009 Pratica n. VA0352934 in atti dal 06/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53176.1/2009)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/11/2008, prot. n. VA0357397

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:

Altra unità immobiliare mapp. 2223 sub 508, area urbana mapp.2224, vuoto su corsello comune, altra u.i. mapp. 2223sub 506, vano scala e disimpegno comuni al mapp. 2223 sub 501

Coerenze della autorimessa da nord come da scheda:

Altre unità immobiliare mapp. 2223 sub 530-531-532-520 corsello comune mapp.2223 sub. 501, altra u.i. mapp. 2223 sub 518

Coerenze della cantina da nord come da scheda:

enti comuni mapp. 2223 sub 501, altra cantina mapp. 2223 sub 31, altre unità immobiliare mapp. 2223 sub 518-519, Altra unità immobiliare mapp. 2223 sub 529

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (26.04.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 12/11/2018

(All. E: ultima scheda catastale in atti al NCEU dal 12/11/2018 estratta dalla scrivente in data 28.02.2023; visura catastale estratta dalla scrivente in data 08.05.2023, all. F estratto di mappa, all. G)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona residenziale/centrale di Varano Borghi, caratterizzato da un'edilizia residenziale relativamente recente, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Varano Borghi risulta collegato a Milano tramite la linea ferroviaria R21 e alla Svizzera con linea ferroviaria S30.

E' inoltre presente un servizio bus (linea N23) che collega il paese con Varese e Sesto Calende.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti) e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26.04.2023 ad ore 9.30 a seguito di contatti con il Custode Giudiziario.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode sig. [REDACTED], la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "G".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 08.05.2023 non risultano contratti di locazione in essere

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 08.05.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 01.12.2022 rep. 3066 trascritto a Varese il 28.12.2022 ai nn. 27707/19744 promosso da ORGANA SPV S.R.L. contro l'esecutato XXX XXX XXX XXX per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla piena proprietà e XXX XXX XXX XXX nella persona del Curatore Eredità Giacente per il diritto di proprietà per quota 1/2 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 131'272.23 oltre interessi fino al saldo e spese.

come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 28.03.2023)

Partecipazione alla distribuzione:

- Agenzia delle Entrate per credito per imposte diverse di 30'607.19 nei confronti di Xxx Xxx Xxx Xxx
- Agenzia delle Entrate per credito per imposte diverse di 214'953.78 nei confronti di Xxx Xxx Xxx Xxx

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio geom. Vincenzo Colombo la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato via mail dall'amministratore, al 21.07.2016, come segue: "con riferimento al preventivo di spesa per l'annualità 01/01/2022-31/12/2022 le spese ammontano:

| | |
|------------------------|---------------------|
| per la palazzina C | €. 3.490,37 |
| per il supercondominio | €. 2.277,83 |
| per un totale di | €. 5.768,20" |

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

5.2) Avvertenze per l'acquirente per danni e vizi riscontrati

Il futuro aggiudicatario dovrà sostenere i costi per la riparazione di alcuni vizi riscontrati presso l'appartamento (causati da infiltrazioni soprastanti e/o da infiltrazioni dal terrazzo e dal giardino) e presso il box di proprietà e il box attiguo (causate da infiltrazioni dal giardino esclusivo). I costi non sono quantificabili a vista.

L'amministratore di condominio segnala che tutti i balconi/terrazzi del complesso presentano problemi di infiltrazione probabilmente dovuti a difetti/assenza della guaina impermeabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito presso il CEER alcun attestato di

prestazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 28.03.2023 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato sig.ri Xxx Xxx Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per ½ e curatela eredita' giacente Xxx Xxx Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per ½ con atto di compravendita a rogito Notaio Noli Alfredo di Milano in data 02.04.2009 rep. 12.741, da ██████████ ██████████ srl, trascritto a Varese in data 17.04.2009 ai nn. 4358/6833.

- *In atto si legge quanto segue: " appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno con annessa porzione di area di proprietà esclusiva... vano di cantina pertinenziale all'appartamento posto al piano interrato....box ad uso autorimessa privata pertinenziale all'appartamento al piano interrato ."*
- *Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:*

NEL TRASCRIVENDO TITOLO VENNE STABILITO FRA L'ALTRO QUANTO SEGUE: ""ART. 1) LA SOCIETA' "██████████ S.R.L." COME SOPRA RAPPRESENTATA, CON QUEST'ATTO, SENZ'ALCUNA RISERVA E CON OGNI GARANZIA DI LEGGE PER I CASI DI MOLESTIE ED EVIZIONE, VENDE E TRASFERISCE AI SIGNORI XXX XXX XXX XXX E XXX XXX XXX XXX CHE IN BUONA FEDE ACCETTANO ED ACQUISTANO, LA PIENA, ASSOLUTA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE IN COMUNE DI VARANO BORGHI (VA), NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO " RESIDENZA LA VILLA" POSTO IN FREGIO ALLE VIE ALESSANDRO MANZONI E G. DI VITTORIO DENOMINATO "RESIDENZA LA VILLA" COMPOSTO DA PIU' FABBRICATI COSTITUENTI ENTITA' SEPARATE DENOMINATE FABBRICATI A-B-C-D-E-F, I QUALI RISULTANO UNITI DAL SOLO RAPPORTO DI SUPERCONDOMINIO RELATIVAMENTE ALLA GESTIONE DELLE ZONE A STRADA E A PARCHEGGI, COME MEGLIO INFRA PRECISATO, E PRECISAMENTE NEL FABBRICATO C AL CIVICO N. 8C DI VIA ALESSANDRO MANZONI: A) APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRENO COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, DISIMPEGNO E BAGNO CON ANNESSA PORZIONE DI AREA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA C.F. DI VARANO BORGHI FOL. 3 PARTICELLA 2223 SUB. 507 VIA ALESSANDRO MANZONI N. 8C P. T CATEG. A/2 CL. 5 VANI 4,5 SUP. CAT. MQ. 75 R.C. EURO 348,61 I CUI CONFINI IN CONTORNO SONO: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE ED ANNESSA AREA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA CENSITE ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 508, AREA URBANA CENSITA ALLA PARTICELLA 2224, VUOTO SU CORSELLO COMUNE, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE ED ANNESSA AREA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA CENSITE ALLA PARTICELLA

2223 SUB. 506, VANO SCALA E DISIMPEGNO COMUNI CENSITI ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 501 ED INOLTRE: B) VANO DI CANTINA PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A) POSTO AL PIANO INTERRATO, ? C.F. DI VARANO BORGHI, FOL. 3 PARTICELLA 2223 SUB. 530 VIA ALESSANDRO MANZONI 8C P. S1 CATEG. C/2 CL. 6 MQ. 4 SUP. CAT. MQ. 4 R.C. EURO 6,20 I CUI CONFINI IN CONTORNO SONO: ENTI COMUNI CENSITI ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 501, ALTRA CANTINA CENSITA ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 31, ALTRE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE ALLE PARTICELLE 2223 SUBB. 519 E 518 ED ALTRA UNITA' IMMOBILIARE CENSITA ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 529 C) BOX AD USO AUTORIMESSA PRIVATA PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO DI CUI ALLA PRECEDENTE LETTERA A) AL PIANO INTERRATO, ? C.F. DI VARANO BORGHI, FOL. 3 PARTICELLA 2223 SUB. 519 VIA ALESSANDRO MANZONI 8C P. S1 CATEG. C/6 CL. 8 MQ. 31 SUP. CAT. MQ. 33 R.C. EURO 81,65 I CUI CONFINI IN CONTORNO SONO: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE ALLE PARTICELLE 2223 SUBB. 530, 531, 532 E 520, CORSELLO COMUNE CENSITO ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 501 ED ALTRA UNITA' IMMOBILIARE CENSITA ALLA PARTICELLA 2223 SUB. 518. TUTTI I SUCCITATI CLASSAMENTI E RENDITE SONO PROPOSTI AI SENSI DEL D.M. 701/94 E LE PARTI CHIEDONO PERTANTO L'APPLICAZIONE DELLA L. N. 154/88. ACCESSO E SCARICO ALL'EDIFICIO C DI CUI E' PARTE QUANTO IN OGGETTO SI HANNO DALLA VIA ALESSANDRO MANZONI GIA' CIVICO N. 8 RISPETTIVAMENTE: - ATTRAVERSO LA VIA INTERNA PER QUANTO RIGUARDA L'INGRESSO CARRAIO; - ATTRAVERSO LA VIA INTERNA ED AREA URBANA CENSITA ALLA PARTICELLA 2224 DI RESIDUA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE PER QUANTO RIGUARDA L'INGRESSO PEDONALE INTENDENDOSI ESISTENTI E COSTITUITE LE RELATIVE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE, CARRAIO E CON QUALSIASI MEZZO IDONEO DA ESERCITARSI SULLA DETTA AREA CENSITA ALLA PARTICELLA 2224 A FAVORE DELL'AREA E SOVRASTANTI FABBRICATI CENSITI ALLA PARTICELLA 2223. LE PARTI SI SCAMBIANO, SOTTOSCRITTE DA ESSE, LE PLANIMETRIE RAPPRESENTATIVE DELLO STATO DEI LUOGHI, PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DI QUANTO TRASFERITO, NONCHE' L'ELABORATO PLANIMETRICO DELL'INTERA PARTICELLA 2223 COMPRENDEnte GLI EDIFICI C E D DOVE I MEDESIMI, CON I RELATIVI ENTI COMUNI, I BOXES E LE AREE SIA IN PROPRIETA' ESCLUSIVA CHE COMUNI SONO MEGLIO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATI. LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA EDOTTA DEL FATTO CHE AD ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO TERRA FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO C IN OGGETTO, SONO STATE E/O VERRANNO ATTRIBUITE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA, COSI' COME SI E' FATTO E/O SI FARA' CONSTARE NEI RELATIVI ATTI DI VENDITA, PORZIONI DI AREA SCOPERTA AD USO GIARDINO PRIVATO. PROVENIENZA: QUANTO COMPRAVENDUTO PERVENNE ALL'ODIERNA PARTE VENDITRICE, COME A MEZZO DELL'INTERVENUTO RAPPRESENTANTE DICHIARA E CONFERMA, IN BASE AD INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE SU AREE DI SEDIME E PERTINENZIALI AL FABBRICATO PREESISTENTE, IL TUTTO ACQUISTATO CON ATTO A ROGITO NOTAR ENRICO SOMMA DI ANGERA IN DATA 23.5.2005, REP. N. 194024/15951, REGISTRATO A GAVIRATE IN DATA 30.5.2005 AL N. 1632 SERIE 1T, TRASCRITTO A VARESE IN DATA 8.6.2005 AI NUMERI 16082/9156 AL QUALE SI FA ESPRESSO E TASSATIVO RIFERIMENTO PER TUTTO QUANTO NECESSARIO. ART. 2) QUANTO COMPRAVENDUTO VIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI TROVASI, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, COMUNIONE, CONDOMINIO E CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, NONCHE' CON GLI ONERI, LIMITI E VINCOLI PORTATI DA ATTI REGOLARMENTE TRASCRITTI O IMPOSTI DALLA LEGGE IN PARTICOLARE DELLE SERVITU' COSTITUITE CON ATTO IN AUTENTICA DETTO NOTAR ENRICO SOMMA DI ANGERA IN DATA 23.5.2005 REP. N. 194023, REGISTRATO A GAVIRATE IN DATA 1.6.2005 AL N. 575 SERIE 2 E TRASCRITTO A VARESE IN DATA 8.6.2005 AI NUMERI 16078/9153 A FAVORE DELLA CONFINANTE PROPRIETA' ALLA PARTICELLA 1081 E PRECISAMENTE: A) - SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO LUNGO TUTTO IL CONFINE EST DELL'ORIGINARIA PARTICELLA 1953 E PER DUE METRI DELLA PARTICELLA 1079 DA ESERCITARSI SU STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI TRE A CONFINE CON LA PARTICELLA 1081; B) - SERVITU' SOTTERRANEA DI TUBAZIONE PER L'ALLACCIAMENTO IDRICO LUNGO IL CONFINE NORD DELL'ORIGINARIA PARTICELLA 1953 CON LA VIA ALESSANDRO MANZONI, IL CUI CONTA-

SUO RAPPRESENTANTE, CHE COSTITUISCONO PROPRIETA' COMUNE A TUTTO IL COMPARTO UNICAMENTE: LA STRADA INTERNA DI DISTRIBUZIONE DEL LOTTO CHE COLLEGA LA VIA ALESSANDRO MANZONI ALLA VIA G. DI VITTORIO, I PARCHEGGI PRESENTI SULLA STRADA E TUTTI I SOTTOSERVIZI (FOGNATURA, LINEA ENEL ETC.) CON IL CARICO DELLE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. LA PARTE ACQUIRENTE PRENDE ATTO CHE LA PARTE VENDITRICE SI E' RISERVATA, FINTANTO CHE NON SARA' PORTATA A TERMINE LA VENDITA DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DEL COMPRESORIO IMMOBILIARE DENOMINATO "RESIDENZA LA VILLA" DI CUI E' PARTE QUANTO IN OGGETTO, IL DIRITTO DI ESEGUIRE DIRETTAMENTE VARIANTI ALLA CONFORMAZIONE, ALL'USO ED ALLA DESTINAZIONE DEI BENI O DI PARTI DI ESSI E RELATIVI IMPIANTI, DI CUI SIA ANCORA PROPRIETARIA SENZA MAI DARE LUOGO A CORRISPETTIVO ALCUNO IN FAVORE DI CHICCHESIA E NEI LIMITI CONSENTITI DALLA VIGENTI DISPOSIZIONI URBANISTICHE. SINO AL TERMINE ANZIDETTO LA PARTE VENDITRICE POTRA' DEPOSITARE ATTI MODIFICATIVI DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RETRO CITATO E DELLE EVENTUALI TABELLE DI CARATURA AD ESSO ALLEGATE CHE SI RENDESSERO NECESSARIE IN DIPENDENZA DELL'ATTUAZIONE DI QUANTO PREVISTO AL PRECEDENTE COMMA O PER ESIGENZE CHE L'ESPERIENZA DEI PRIMI PERIODI DI GESTIONE CONDOMINIALE E SUPERCONDOMINIALE RENDESSE PALESI. IL TUTTO SENZA LEDERE IN ALCUN MODO I DIRITTI ACQUISITI DAI SINGOLI CONDOMINI. ART. 3) LA PRESENTE VENDITA E' FATTA ED ACCETTATA SOTTO L'OSSERVANZA DEI SEGUENTI PATTI SPECIALI: LA PARTE ACQUIRENTE ACCONSENTE A CHE LA PARTE VENDITRICE SOCIETA' "██████████ S.R.L.", IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PROTEMPORE E/O PERSONE ALL'UOPO DALLA STESSA DELEGATE, SINO AD ULTIMAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO RELATIVO ALL'INTERO COMPRESORIO E PER LA MIGLIORE ESECUZIONE DELLE OPERE STESSE, POSSA: A) REALIZZARE VARIANTI; COSTITUIRE SERVITU' INTERNE AL COMPRESORIO IN CORSO DI ULTIMAZIONE E/O CON PROPRIETA' CONFINANTI, RETTIFICARE O CANCELLARE QUELLE ESISTENTI; STIPULARE CON IL COMUNE DI VARANO BORGHI EVENTUALI ATTI DI CESSIONE DI AREE A TITOLO ANCHE GRATUITO, QUALORA CIO' SIA OBBLIGATORIO PER DISPOSIZIONE DEL COMUNE STESSO; RILASCIARE E/O STIPULARE ATTI D'OBBLIGO E/O VINCOLI A FAVORE DI ENTI GESTORI DI UTENZE DI PUBBLICA UTILITA' OCCORRENTI PER GLI ALLACCIAMENTI DEGLI IMMOBILI IN CORSO DI EDIFICAZIONE ALLE RETI DEI SERVIZI MEDESIMI, NONCHE' A FAVORE DEL COMUNE PER IL RILASCIO E LA CONFERMA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DEGLI ALTRI TITOLI ABILITATIVI TUTTI INERENTI IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI E' PARTE L'EDIFICIO C E GLI ALTRI FABBRICATI COSTITUENTI IL COMPRESORIO DENOMINATO "RESIDENZA LA VILLA". A TAL FINE LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE CON IL PRESENTE ATTO, MANDATO SPECIALE, E PER QUANTO INFRA GENERALE ALLA SOCIETA' "██████████ S.R.L." IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE O DI PERSONE ALL'UOPO DEBITAMENTE DELEGATE, AFFINCHÉ ABBAIA: A1) A SOTTOSCRIVERE OLTRE CHE IN PROPRIO ANCHE IN SUO NOME, VECE E CONTO, EVENTUALE ATTO NOTARILE DI COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE E/O CARICO DELLE PARTICELLE IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPRESORIO IN CORSO DI ULTIMAZIONE DI CUI E' PARTE QUANTO QUI ACQUISTATO, ANCHE PRO QUOTA, E DI ACQUISIZIONE E/O CESSIONE EVENTUALMENTE IN PROPRIETA' DI PORZIONI DI AREA PRIVE DI VOLUMETRIA, CON IL COMUNE DI VARANO BORGHI O CON LE CONFINANTI PROPRIETA', IL TUTTO A CURE E SPESE DELLA SOCIETA' VENDITRICE; CON OGNI PIU' AMPIA FACOLTA' IVI COMPRESO QUELLE DI: SOTTOSCRIVERE L'ATTO O GLI ATTI NOTARILI CON I RELATIVI ALLEGATI, MEGLIO IDENTIFICARE LE AREE ASSERVITE E DA TRASFERIRE IN PROPRIETA' CON ESATTI DATI CATASTALI, CONSISTENZA E CONFINI, CONVENIRE PREZZI E MODALITA' DI PAGAMENTO, PAGARE EVENTUALMENTE CORRISPETTIVI OVVERO DARE ATTO CHE SONO STATI GIA' PAGATI, INDICARE LE MODALITA' DI PAGAMENTO E FARSI RILASCIARE QUIETANZA, FARSI IMMETTERE NEL POSSESSO GIURIDICO E MATERIALE GODIMENTO DELLE AREE TRASFERITE, CONVENIRE PATTI, CLAUSOLE E CONDIZIONI SIA RELATIVAMENTE ALLE SERVITU' CHE AL TRASFERIMENTO IN PROPRIETA', FARSI RILASCIARE GARANZIE DI LEGGE, RILASCIARE DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI E RENDERE TUTTE LE DICHIARAZIONI PREVISTE DALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI, ANCHE AI SENSI DEL

D.P.R. 445/2000; A2) FARE, INSOMMA, ANCHE SE QUI NON INDICATO, QUANTO ALTRO UTILE O NECESSARIO, CON PROMESSA DI RATO E VALIDO SOTTO GLI OBBLIGHI DI LEGGE, DA ESAURIRSI IN UNICO CONTESTO E SENZA CHE MAI POSSA ESSERE OPPOSTA ALLA SOCIETA' "██████████ S.R.L." QUI NOMINATA QUALE PROCURATRICE, CARENZA OD INDETERMINATEZZA DI POTERI; B) APPLICARE E MANTENERE ALL'ESTERNO DEL COMPRESORIO IN OGGETTO INSEGNE, CARTELLI ED INSTALLAZIONI PUBBLICITARIE DI QUALSIASI FORMA E MISURA E PER QUALSIASI MOTIVO, SEMPRE PER L'ATTUAZIONE DELLA VENDITA FRAZIONATA DEL FABBRICATO IN OGGETTO E DEGLI ALTRI FABBRICATI COSTITUENTI IL COMPRESORIO RETRO INDICATO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE N. 151/1975 XXX XXX XXX XXX E XXX XXX XXX XXX DICHIARANO DI ESSERE FRA LORO CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE E QUINDI A) LA PARTE VENDITRICE, A MEZZO DELL'INTERVENUTO RAPPRESENTANTE: A/1) PER QUANTO ATTIENE LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA, PER COME PRESCRITTO DAL D.P.R. 380/2001 E PER QUANTO ANCORA VIGENTE DALLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, DICHIARA: - CHE LE OPERE RELATIVE ALLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CUI E' PARTE QUANTO IN OGGETTO E LA REALIZZAZIONE DEGLI ALTRI FABBRICATI COSTITUENTI IL COMPRESORIO DENOMINATO "RESIDENZA LA VILLA" RETRO CITATO, SONO STATE AUTORIZZATE IN FORZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2/2005 RICHIESTO IN DATA 19 GENNAIO 2005 PROT. N. 375 E RILASCIATO DAL COMUNE DI VARANO BORGHI IN DATA 25 MAGGIO 2005 PROT. N. 3250 P.E. N. 2/2005; - CHE SUCCESSIVAMENTE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUDDETTI SONO STATE PRESENTATE IN VARIANTE ALL'ORIGINARIO P.E. N. 2/05, AL COMUNE DI VARANO BORGHI: D.I.A. IN DATA 3.7.2006 PROT. N. 4255; D.I.A. IN DATA 17.10.2006 PROT. N.6333; D.I.A. IN DATA 7.3.2007 PROT. N. 1420; D.I.A. IN DATA 23.3.2007 PROT. NUMERI 1801 E 1802; D.I.A. IN DATA 14.9.2007 PROT. N. 5509; D.I.A. IN DATA 3.3.2008 PROT. N. 1444; D.I.A. IN DATA 10.11.2008 PROT. N.6594; - CHE IL COMUNE DI VARANO BORGHI HA RILASCIATO IN DATA 29 GIUGNO 2007 PROTOCOLLO N. 3991/4134/2007 AUTORIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DEL TRATTO DI FOGNATURA IN VIA MANZONI; - CHE SONO STATI INTEGRALMENTE VERSATI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, I DIRITTI DI SEGRETERIA ED I COSTI DI COSTRUZIONE INERENTI LE PRATICHE EDILIZIE SUCCITATE ED I RELATIVI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI; - CHE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO COMPLETAMENTE ULTIMATE; - CHE NON VI SONO VINCOLI ARTISTICI O AMBIENTALI RIGUARDANTI IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO E L'INTERO COMPRESORIO. PER QUANTO RIGUARDA LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI RELATIVA ALL'INTERO FABBRICATO DENOMINATO "EDIFICIO C" DI CUI E' PARTE QUANTO IN OGGETTO E DELLA RICHIESTA DI AGIBILITA', LA PARTE VENDITRICE SOCIETA' "██████████ S.R.L." COME SOPRA RAPPRESENTATA, SI OBBLIGA, A SUA TOTALE CURA E SPESE, A PRODURRE AL COMUNE DI VARANO BORGHI LA DICHIARAZIONE RELATIVA E LA DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO, CORREDATE DELLA NECESSARIA DOCUMENTAZIONE. LA PARTE VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA NEL CONTEMPO, CHE NULLA OSTA AL RILASCIO A SUO TEMPO DELL'AGIBILITA', IMPEGNANDOSI NEI CONFRONTI DELLA PARTE ACQUIRENTE, IN CASO CONTRARIO, A RIFONDERE EVENTUALI DANNI NASCENTI DAL MANCATO RILASCIO DELLA MEDESIMA, ED ASSUMENDO A PROPRIO CARICO OGNI ONERE E SPESA EVENTUALMENTE OCCORRENTI. LA PARTE ACQUIRENTE, PERTANTO, CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO INTENDE CONFERIRE, COME CONFERISCE, AMPIO MANDATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PROTEMPORE, AFFINCHÉ ABBAIA A RAPPRESENTARLA IN TUTTI GLI ATTI E FORMALITA' CHE DOVESSERO ESSERE RICHIESTI DAL COMUNE DI VARANO BORGHI PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA', CONFERENDOLE OGNI PIU' AMPIO POTERE PER IL BUON FINE DEL PRESENTE MANDATO, SENZA CHE MAI POSSA ESSERE ECCEPITA CARENZA OD INDETERMINATEZZA DI POTERI, IL TUTTO CON PROMESSA DI RATO E VALIDO SOTTO GLI OBBLIGHI DI LEGGE. A/2) PER QUANTO ATTIENE GLI OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO, DICHIARA: - CHE PER QUANTO TRASFERITO CON LA PRESENTE VENDITA NON RICORRONO I PRESUPPOSTI DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIO-

NE (O DI QUALIFICAZIONE) ENERGETICA STANTE LA MODIFICA ALLA NORMATIVA NAZIONALE (D.LGS. 192/2005, MODIFICATO DAL D.LGS. 29 DICEMBRE 2006 N. 311 E TENUTO CONTO DELLA CIRC. MIN. FINANZE N. 273/E DEL 23.11.1998) PREVISTA ALL'ARTICOLO 35 COMMA 2-BIS DELLA LEGGE 6.8.2008 N. 133 NONCHE' IN BASE ALLA NORMATIVA LOCALE (DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA DELLA REGIONE LOMBARDIA IN DATA 26.6.2007 N. 8/5018 E 22.12.2008 N. 8/8745, SOSTITUTIVA DELLA PRECEDENTE D.G.R. 31.10.2007 N. 5773), IN RELAZIONE ALL'INTERA CASISTICA ARTICOLATA IN DETTI PROVVEDIMENTI NORMATIVI CHE QUI SI HANNO PER LETTERALMENTE RICHIAMATI E RIPRODOTTI, CIRCA L'OBBLIGO DI DOTARE IL PRESENTE ATTO DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA OVVERO DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA PREVISTO IN SUA SOSTITUZIONE. LA PARTE VENDITRICE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA INOLTRE CHE NON SONO IN ESSERE DAL GIORNO 1 GENNAIO 2008 CONTRATTI DI "SERVIZIO ENERGIA" DI BASE O DI "SERVIZIO ENERGIA PLUS" STIPULATI O RINNOVATI A MENTE DELLA NORMATIVA TUTTA SOPRA RICHIAMATA. B/3) PER QUANTO CONCERNE, POI, LA CONFORMITA' A NORMA DELL'IMPIANTISTICA PRESENTE NELL'IMMOBILE (D.M. 22 GENNAIO 2008, N. 37), LE PARTI, RISPETTIVAMENTE COME SOPRA RAPPRESENTATA ED IN PROPRIO, DICHIARANO DI ESSERE STATE RESE EDOTTE DA ME NOTAIO DI QUANTO QUI DI SEGUITO VIENE LORO COMUNICATO: A) DEGLI OBBLIGHI DI CONSEGNA DALLA PARTE VENDITRICE A QUELLA ACQUIRENTE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA E, IN PARTICOLARE, DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA', OVVERO DI RISPONDENZA DI CUI ALL'ART. 7 DEL D.M. 22 GENNAIO 2008 NUMERO 37 NONCHE' DEI LIBRETTI DI USO E MANUTENZIONE DI TUTTI GLI IMPIANTI DI CUI ALL'ART.1 DEL D.M. MEDESIMO, ED ESISTENTI NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO; B) DELL'OBBLIGO DELLA PARTE VENDITRICE DI PRESTARE GARANZIA IN ORDINE ALLA CONFORMITA' DEI SUDDETTI IMPIANTI ALLE NORMATIVE VIGENTI, ANCHE DI NATURA COMUNITARIA, IN MATERIA DI SICUREZZA; C) DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA. CIO' PREMESSO, CON RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI ESISTENTI NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI AVER RICEVUTO LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA, NONCHE' IL RELATIVO LIBRETTO DI USO E MANUTENZIONE. LA PARTE VENDITRICE, A MEZZO DELL'INTERVENUTO SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, GARANTISCE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI, DI CUI ALL'ART. 1 DEL D.M. 22 GENNAIO 2008 NUMERO 37 ED ESISTENTI NELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA VIGENTE ALL'EPOCA DELLA LORO REALIZZAZIONE O DEL LORO ULTIMO ADEGUAMENTO OBBLIGATORIO, ANCHE PER CIO' CHE RIGUARDA I REQUISITI PREVISTI PER LE DITTE INSTALLATRICI.""

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso il Notaio rogante + nota trascrizione atto identificazione catastale)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [REDACTED] [REDACTED] srl (c.f. CF [REDACTED]) proprietaria del terreno dal 23.05.2005 al 02.04.2009
- [REDACTED] [REDACTED] dal c.f. [REDACTED] [REDACTED] al 23.05.2005

✓ *Continuità delle trascrizioni: SI*

7. PRATICHE EDILIZIE

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varano Borghi in data 23.03.2023 prot. 3006 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

L'immobile è stato costruito con Permesso di costruire 02/2005 del 19.01.2005+ variante DIA del 03.03.2008+ variante DIA del 10.11.2008.

Il certificato di agibilità è stato richiesto in data 08.06.2009.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (26.04.2023) l'appartamento, il box e la cantina sono risultati corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 12/11/2008.

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta corrispondente alle pratiche presentate.

Per l'immobile si è reperita la richiesta di agibilità del 08.06.2009

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varano Borghi, risultano ricompresi nel Tessuto residenziale a disegno aperto. Sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio con destinazione residenziale.

Descrizione:

L'unità in oggetto è parte di una palazzina di due/tre piani a ridosso del centro di Varano Borghi.

L'appartamento al piano terra presenta due affacci, a sud sul balcone verso il corsello e ad est verso il giardino di proprietà esclusiva.

L'accesso avviene da una stradina pedonale comune con altri fabbricati dalla quale si accede al vano scala comune e di qui, dopo una rampa all'appartamento, che risulta leggermente rialzato rispetto alla strada comunale.

L'unità in oggetto, costruita nel 2005 e non oggetto di altri interventi edilizi è risultata composta al momento del sopralluogo da soggiorno-cucina, due camere e bagno. Fa parte dell'abitazione un balcone a sud, che si affaccia sul corsello dei box. E conduce all'area di proprietà esclusiva a giardino, collocata sulla copertura piana di questi ultimi.

Al piano interrato si trovano una cantina e il box per due auto, collegati con l'abitazione tramite la scala comune.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso discreto: l'appartamento è seppur carente di manutenzioni e in stato di abbandono, presenta finiture recenti e di media qualità. **Sono presenti tracce di consistenti infiltrazioni in corrispondenza del soffitto del bagno (coperto da un terrazzo di**

proprietà di terzi e alla base delle murature della camera ad est verso il giardino e anche della camera sud. Queste ultime, insieme alle **infiltrazioni riscontrate sul soffitto del box** sottostante sono un segno evidente di difetti nella impermeabilizzazione dei terrazzi della palazzina del "tetto verde" dei box che costituisce il giardino esclusivo dell'abitazione. I costi per la riparazione dei danni non sono al momento quantificabili (è ipotizzabile un importo consistente- decine di migliaia di euro) in e in parte sono da ricondurre alla proprietà al piano primo.

Nel dettaglio delle finiture i pavimenti, rivestimenti, infissi esterni ed interni, sanitari del bagno, e impianti sono comunque in condizioni discrete.

I pavimenti sono in ceramica, i muri sono intonacati e il bagno presenta rivestimenti in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio con persiana in legno.

Il riscaldamento è autonomo.

Le parti comuni condominiali sono le scale e i corsello dei box e anche i passaggi pedonali dell'area esterna.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 92.00

Caratteristiche descrittive :

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione seppur di manutenzioni recenti.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia): rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in ceramica, sino ad H. 2,20
Ubicazione: bagni
condizione: discreto

Pavim. Interna materiale: ceramica , con zoccolini in legno
Condizioni: discreto

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in legno
con vetro doppio;
condizioni: discreto
protezione: persiane in legno
condizioni: mediocre

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: a battente in legno. condizioni: discreto |
| <i>Porte di primo ingresso:</i> | tipologia e materiale: portoncino blindato in legno condizioni: discreto |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica. Certificazioni: non rinvenute |
| <i>Idrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice condizioni: discreto |
| <i>Aria/Condizionata (impianto):</i> | presente condizionatore con split |
| <i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i> | tipologia: autonomo – con caldaia a gas condizioni: discreto Certificazioni: non rinvenute |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: autonomo – con caldaia a gas e i termosifoni condizioni: discreto Certificazioni: non rinvenute |
| <i>Allarme (impianto):</i> | assente |
| <i>TV:</i> | condominale |
| <i>Citofono (impianto):</i> | presente videocitofono |
| <i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i> | facciata intonacata e tinteggiata, porzioni di rivestimento in pietra condizioni: discreto |
| <i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i> | Copertura in tegole, Gronde in cemento, lattoneria in rame condizioni: discreto |
| <i>Portone di ingresso:</i> | tipologia: portone a battente in legno e vetro condizioni: mediocre |
| <i>Portineria</i> | assente |

Ascensore (impianto): assente

Stato di conservazione interna del bene: mediocre

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: mediocre

.....

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| abitazione | sup. lorda di pavimento | 68.30 | 100% | 68.30 |
| balconi | sup. lorda di pavimento | 15.00 | 30% | 4.50 |
| giardino esclusivo | sup. lorda di pavimento | 18.00 | 25% | 4.5 |
| cantina | sup. lorda di pavimento | 4.30 | 25% | 1.05 |
| box auto | sup. lorda | 34.00 | 40% | 13.60 |
| TOTALE | | 139.60 | | 91.95 |
| | | | arrotondato | 92.00 mq |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 13 ottobre 2022 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Abitazione di tipo civile [A2] | 92.00 | €1'100.00 | € 101'200.00 |
| TOTALE | 92.00 | € 1'100.00 | € 101'200.00 |

| | |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 101'200.00 |
| Valore corpo | € 101'200.00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 101'200.00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 101'200.00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie commerciale Lorda circa | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione | 91.95 | € 1'100,00 | € 101'200.00 |

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: | - € 5'060.00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: | - € 0.00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Pendenze condominiali | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 96'140.00

Arrotondato a € 96'5000.00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 11 maggio 2023

l'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura per soggetto
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visura ipotecaria
- Allegato C1** Nota trascrizione acquisto
- Allegato C2** Nota trascrizione ipoteca
- Allegato C3** Nota trascrizione pignoramento
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** pratiche edilizie/agibilità
- Allegato H** verbale di sopralluogo
- Allegato I** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti